

**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन  
देण्यासंबंधातील धोरण  
शासन निर्णय दिनांक ९/७/१९९९  
मधील तरतुदीबाबत स्पष्टीकरण/खुलासा.**

**महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन परिपत्रक क्र.एलसीएस १०/२००२/प्र.क्र.३४४/ज-१  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२,  
दिनांक : ३ जुलै, २००३**

**वाचा :** शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१,  
दिनांक ९ जुलै, १९९९.

**परिपत्रक:**

शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१, दिनांक ९ जुलै, १९९९ अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन देण्यासंबंधातील धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. हे धोरण राबवितांना काही शंका/अडचणी उपस्थित झाल्याने त्याबाबत शासनाकडे विचारणा करण्यात आली आहे. सदर धोरणाच्या अंमलबजावणीमध्ये सर्व जिल्ह्यांमध्ये सुसूत्रता व एकवाक्यता असावी या दृष्टीने हे मुद्दे/शंका व त्यावरील खुलासा खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे :-

अ.क्र.	मुद्दा/शंका	अभिप्राय/खुलासा
१	शासन निर्णय, दिनांक ९/७/१९९९ सोबतचे जोडपत्र "ब" मध्ये सदनिका हस्तांतरणासाठी आवश्यक कालावधी व हस्तांतरण फी या शिवाय सदनिका हस्तांतरणासाठी कोणतेही निर्बंध घालण्यात आलेले नाहीत, ही धारणा पक्की करावी.	खालील खुलाश्याच्या अधिन राहून जिल्हाधिकारी यांची धारणा पक्की करण्यात येते. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील कोणत्याही सदस्यास सदनिका हस्तांतरीत करावयाची असल्यास संस्थेकडून त्यांनी शासनाने वेळोवेळी विहित केलेल्या टक्केवारीनुसार मागासवर्गीय प्रवर्गातील सदस्यांचा संस्थेत अंतर्भाव केला असल्याचा दाखला देणे आवश्यक राहिल. विहित कालावधीपूर्वी सदनिकेच्या हस्तांतरण / विक्रीचे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. व त्याविरुद्ध शर्तभंगाची कारवाई करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.
२	सदनिका भाड्याने दिल्यास प्रदान करावयाची विहित अधिमूल्याची रक्कम शासन निर्णयाच्या दिनांक ९/७/१९९९ पासून गणना करून प्रदान करावयाची आहे.	दिनांक ९/७/९९ अथवा सदनिका प्रत्यक्ष भाड्याने दिल्याची तारीख, यापैकी जी नंतर असेल त्या तारखेपासून अधिमूल्याच्या रकमेची गणना करावी.
३	जोडपत्र -ब मधील ९-अ येथे (खाजगी व्यक्तीसाठी) कालावधीसाठी "पूर्णत्वाचा दाखला" व ९-ब येथे ( शासकीय कर्मचा-यासाठी ) मात्र "सदनिकेचा ताबा "	खाजगी (अशासकीय) सदस्यांबाबत सदनिका हस्तांतरणासाठी पूर्णत्वाचा दाखला मिळालेल्या दिनांकापासून, तर शासकीय कर्मचा-यांच्या बाबतीत ताबा मिळाल्याच्या दिनांकापासून १५

	<p>नमूद करण्यात आला आहे. वास्तविक मुंबईसारख्या कार्पोरेशन्समध्ये पूर्णत्वाचा दाखला मिळण्यास बराच कालावधी लागतो. यासाठी ताबा प्रमाणपत्रा ( Occupation certificate) पासून हा कालावधी गणण्यात यावा.</p>	<p>वर्षे अथवा सेवानिवृत्ती यापैकी जे अगोदर घडेल तेथपासून कालावधी गणण्यात यावा अशी तरतूद सद्या आहे. परंतु पूर्णत्वाचा दाखला मिळण्यामध्ये खुप विलंब होत असल्यामुळे ५ वर्षे हा कालावधी मोजण्यात अडचणी येत आहेत ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे शासनाने आता असा निर्णय घेतला आहे की, शासकीय सदस्याप्रमाणे खाजगी सदस्यासाठी देखील हस्तांतरणाचा विहित कालावधी हा ताबा मिळाल्याच्या दिनांकापासून अथवा पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यापासून, यापैकी जे अगोदर घडेल ते, हा कालावधी मोजण्यात यावा. सदनिकांचे हस्तांतरण/विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी (उदा. अशासकीय सदस्यांसाठी ५ वर्षे व शासकीय सदस्यांसाठी १५ वर्षे) सदनिकांचे हस्तांतरण अथवा विक्री करण्यावर बंधन आहे. त्यामुळे असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. अशा प्रकरणी शर्तभंगाची कार्यवाही करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.</p>
४	<p>अशासकीय व्यक्तींना ५ वर्षांपूर्वी सदनिका हस्तांतर करता येत नाही तथापि ५ वर्षे मुदतीपूर्वी भाड्याने दिलेल्या सदनिकेच्या अधिमूल्याची गणना कोणत्या आधारे करावयाची हे स्पष्ट करण्यात यावे.</p>	<p>वरील मुद्दा ३ प्रमाणे. सदनिका ५ वर्षांची विहित मुदत पुर्ण होण्यापूर्वीच भाड्याने दिली असल्यास खाजगी व्यक्तींसाठी परि.९अ मधील ५ वर्षांनंतरच्या पहिल्या टप्प्याच्या दराने (५%) व शासकीय कर्मचारी सदस्यांसाठी परि.९-ब मधील पहिल्या टप्प्याच्या दराने (५%) अधिमूल्य भरावे लागेल.</p>
५	<p>सदनिकेची एकदा विक्री झाल्यानंतर त्याच सदनिकेच्या दुस-या विक्रीच्या वेळी शासनास हस्तांतरण फी देय राहणार नाही.</p>	<p>शासनाने सवलतीने दिलेल्या जमिनीवर त्याचा भोगवटा घेणारी संस्था वा अशा संस्थेचे सदस्य हे भोगवटदार वर्ग-२ म्हणूनच जमीन/सदनिका धारण करतील. यासाठी प्रत्येक व्यवहाराच्या वेळी शासनास विहित केलेले अधिमूल्य/फी द्यावी लागेल.</p>
६	<p>सदनिका हस्तांतरणाबाबत कालावधीचा निर्बंध असून विहित कालावधीनंतर सदनिका हस्तांतर करता येते, परंतु या कालावधीपूर्वी किंवा संस्था रजिस्टर झाल्यानंतर आणि इमारत पूर्ण होण्यापूर्वी अपरिहार्य कारणामुळे एका सदस्याऐवजी अन्य सदस्य घ्यावा</p>	<p>या ठिकाणी हे स्पष्ट करण्यात येते की, सदनिकांचे हस्तांतरण/विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी (उदा. अशासकीय सदस्यांसाठी ५ वर्षे व शासकीय सदस्यांसाठी १५ वर्षे) सदनिकांचे हस्तांतरण अथवा विक्री करण्यावर बंधन आहे. त्यामुळे असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. त्यामुळे</p>

सर्व जिल्हाधिकारी यांनी वरीलप्रमाणे कार्यवाही करण्याची दक्षता घ्यावी.

(रमाकान्त अस्मर)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग